

## Umfassende Erneuerung der Plattenbausiedlungen in Wien und Bratislava: Erfahrungsbericht über das grenzüberschreitende INTERREG IIIA-Projekt

Kapeller, Vera

Veröffentlichungsversion / Published Version  
Zeitschriftenartikel / journal article

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Kapeller, V. (2011). Umfassende Erneuerung der Plattenbausiedlungen in Wien und Bratislava: Erfahrungsbericht über das grenzüberschreitende INTERREG IIIA-Projekt. *Europa Regional*, 17.2009(2), 95-107. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-47982-0>

### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

# Umfassende Erneuerung der Plattenbausiedlungen in Wien und Bratislava

## Erfahrungsbericht über das grenzüberschreitende INTERREG IIIA-Projekt

VERA KAPPELLER

---

### *Zusammenfassung*

Plattenbausiedlungen repräsentieren die Ideen moderner Architektur und des Städtebaus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in den Industrienationen Westeuropas und in den ehemals sozialistischen Ländern. Im INTERREG-III-A-Projekt „Plattenbausanierung in Wien und Bratislava“ wurde das Phänomen Plattenbausiedlungen in Wien und Bratislava unter Einbeziehung bautechnischer, architektonischer, gestalterischer, sozialer, wirtschaftlicher, rechtlicher und umweltbezogener Aspekte untersucht. Zentrale Forschungsfragen drehten sich um die gegenwärtige und zukünftige Gestalt und Bedeutung der Plattenbausiedlungen mit allen positiven und negativen Aspekten und um umfassende sozial und ökologisch gerechte Sanierungsmöglichkeiten in der Gegenwart. Ein Know-how-Austausch zwischen Österreich und der Slowakei im Hinblick auf Strategien für die umfassende Plattenbausanierung stand im Vordergrund. Ein Studentenwettbewerb (in Zusammenarbeit mit der TU Wien und der TU Bratislava) und eine Ausstellung „Plattenbausiedlungen in Wien und Bratislava zwischen Vision, Alltag und Innovation“ in Wien (die bereits an ca. 10 Standorten in Österreich, der Slowakei, Rumänien und Tschechien gezeigt wurde), gehörten ebenfalls zu den Projektaufgaben. Das Projekt verfolgte einen transdisziplinären Forschungsansatz. Am konzeptuellen Pilotprojekt „Sanierung des Wohnhauses Beňadická 2-4, Bratislava-Petržalka“ haben sich mehr als 20 Kooperationspartner und Konsulenten beteiligt. Die Ergebnisse des Projektes zeigen, dass die Flexibilität der Plattenbauweise und der kompakte Baukörper eine effiziente – sowohl architektonische als auch bautechnische – Sanierung ermöglichen. Die Sanierung von Plattenbauten auf zumindest Niedrigenergiestandard ist aus bautechnischer und bauphysikalischer Sicht einfach durchführbar. Dadurch wird nicht nur die Wohn- und Lebensqualität erhöht, sondern es sind vor allem erhebliche Energieeinsparungspotenziale vorhanden. Neue, an die spezifische Situation in den neuen EU-Ländern angepasste Finanzierungskonzepte sind für die Sanierungsvorhaben allerdings essentiell. Massiv für eine Sanierungsoffensive sprechen nicht zuletzt ökologische, wirtschaftliche und gesellschaftspolitische Argumente. Die Abschätzung zukünftiger demographischer und sozioökonomischer Entwicklungen ist eine Voraussetzung für eine umfassende Plattenbausanierung. Das Projekt zeigt, dass die Grundlagenforschung das Potenzial hat, praxisorientierte Projekte in Zusammenarbeit u.a. mit der Wirtschaft, den Architekturschaffenden und der angewandten Forschung zu entwickeln und dadurch zu einer qualitativ neuen Wahrnehmung diverser Stadtentwicklungsprozesse in Wien und Bratislava wesentlich beizutragen.

*Plattenbauweise, Fertigteilweise, Plattenbausanierung, Lebens- und Wohnqualität, Nachhaltigkeit*

### *Abstract*

#### **Comprehensive Rehabilitation of Prefabricated Housing Estates in Vienna and Bratislava.**

A Report on Experience in the Cross-Border INTERREG IIIA-Project

Prefabricated large-panel housing estates represent all positive and negative facets behind the ideas of modern architecture and modern urbanism in the second half of the 20<sup>th</sup> century. Although these estates are affected by numerous and serious structural, economic and social problems, it is also true that they are home to a large percentage of city dwellers. The present article presents the results of the INTERREG-III-A project “Rehabilitation of Prefabricated Housing Estates in Vienna and Bratislava”. This project aimed at a comprehensive examination of the phenomenon of prefabricated housing estates in Vienna and Bratislava, with account taken of structural, architectural, design-related, social, housing-policy and environmental aspects, and wanted to highlight possibilities for comprehensive renewal. The most important question in this context concerns the degree to which prefabricated housing estates still correspond to the requirements of modern-day housing patterns and lifestyles. The most significant new research input comprises concepts for the quality of housing and living as well as issues of sustainability. The outcome of the student competition “Prefabricated Housing Estates – Modern Dwellings for Tomorrow” organised within the scope of the project additionally reveals multilayered insights into the problems of architectural renewal. Concrete rehabilitation proposals are finally presented in the form of the pilot project “Comprehensive Rehabilitation of a Prefabricated Housing Block in Bratislava-Petržalka”. The prefabricated housing estates up for rehabilitation are well suited for energetically optimised construction techniques and they harbour particularly attractive energy-saving potentials. Knowledge regarding past and future demographic shifts as well as other socio-economic and demographic traits but also consideration for the housing needs of inhabitants are key preconditions for the successful rehabilitation of prefabricated estates. To safeguard successful and comprehensive prefabricated estate rehabilitation in the new EU Member States, the most important measures must be decided on and implemented: legal and institutional measures, housing sector-related and financing measures, first of all creation of preconditions for cost-efficient models to finance prefabricated estate rehabilitation. The project was particularly interested in furthering the co-operation between science, research and economy. In co-operation with other actors, this is an area where basic research, through the goals pursued by this project, can significantly contribute towards a qualitatively novel perception of a variety of urban development processes in Vienna and Bratislava.

*Prefabricated large housing estates, comprehensive rehabilitation of prefabricated housing estates, quality of life and housing, sustainable housing*

Abb. 1: Plattenbau in Wien und Bratislava:

#### Eckdaten

Quelle: MORAVČIKOVÁ et al. 2004; Statistik Austria u.

Magistrat der Stadt Wien 2005



Fotos: E. GÖTH 1973 (links), H. KAPPELLER 2004 (rechts)

Grafik J. HUEMER 2005, übernommen aus V. KAPPELLER 2009, S. 67

#### Problemstellung

Die Gestalt vieler europäischer Städte hat sich in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts wesentlich verändert. In den Stadterweiterungsgebieten – oft auf der grünen Wiese, manchmal in der Nachbarschaft alter Dorfkerne – wurden seit Mitte der 1950er Jahre Großsiedlungen mit modernen Wohnungen errichtet. Von der Industrialisierung und Standardisierung der Wohnungsproduktion erhoffte man sich die Beseitigung der Wohnungsnot und die Erzielung hoher Wohn- und Lebensqualität für die Masse. Die Plattenbausiedlungen sind ein wichtiger, wenn auch nicht unumstrittener Bestandteil des europäischen baukulturellen Erbes der 2. Hälfte des vorigen Jahrhunderts.

#### Plattenbau in Wien und Bratislava: Eckdaten

Wien		Bratislava	
			
36 209		Wohnungen in Plattenbausiedlungen	116 356
853 091	4,2%	Wohnungen gesamt	181 021
80 852		Einwohner in Plattenbausiedlungen	339 502
1 550 123	5,2%	Einwohner gesamt	428 672
2,2 (Pl.) 1,8 (ges.)		EW/WE	2,9 (Pl.) 2,4 (ges.)

Bei einem direkten Vergleich des Phänomens Plattenbau in Wien und Bratislava fällt das unterschiedliche Bauvolumen in diesen beiden Städten auf. So wurden in Wien bis zum Jahr 2001 lediglich

rund 36.000 Wohnungen (ca. 4 % aller Wohnungen) in Plattenbauweise errichtet (Abb. 1 und 2). Verglichen mit Bratislava handelt es sich in Wien um einen sehr geringen Anteil an der gesamten

#### Wien und Bratislava Plattenbausiedlungen innerhalb des Stadtgebietes 2010

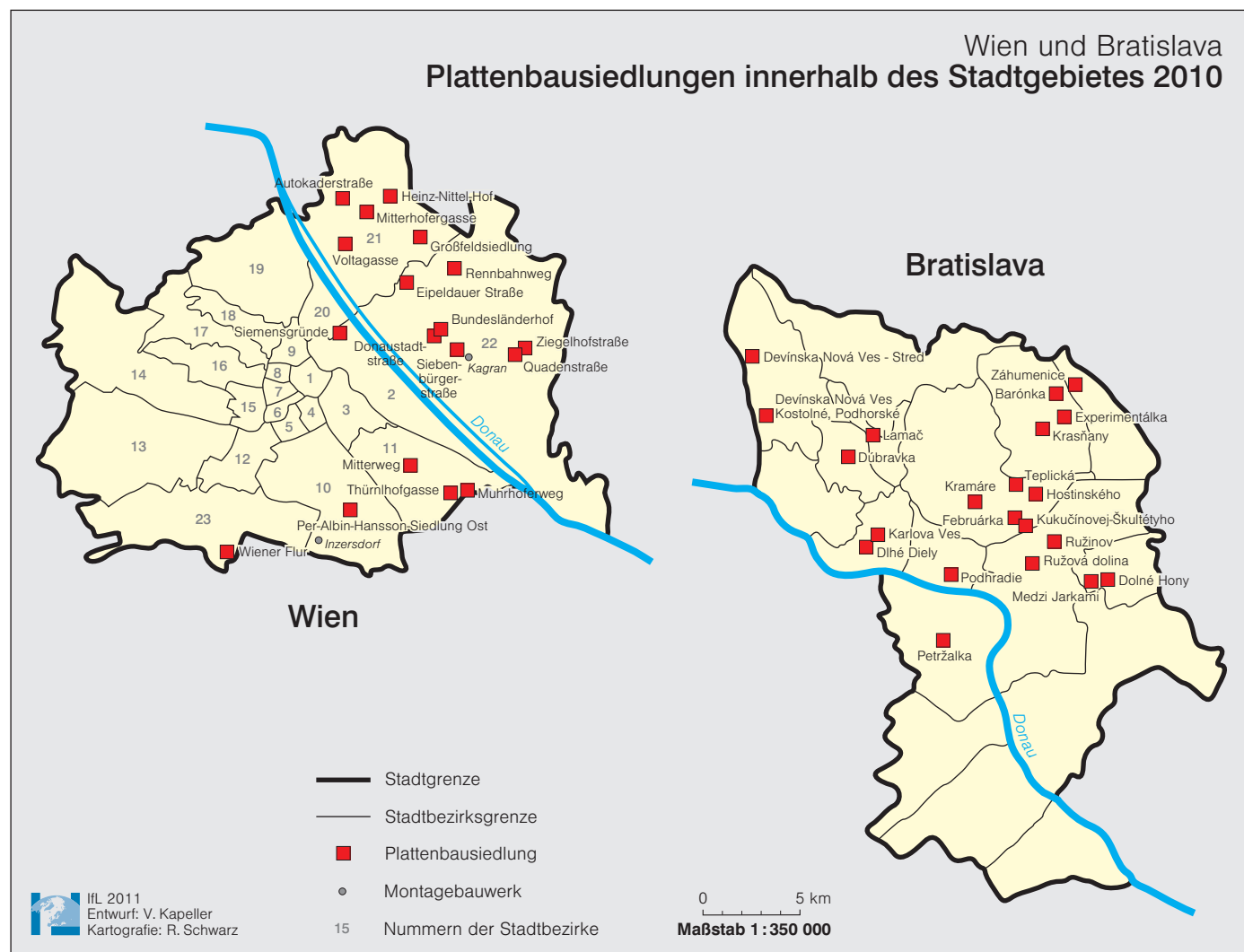


Abb. 2: Übersichtskarte der Plattenbausiedlungen in Bratislava und Wien

Quelle: H. MORAVČIKOVÁ et al. 2004; Statistik Austria, VZ 2001, Wiener wohnen 2003;

Grafik: J. HUEMER 2008, übernommen aus V. KAPPELLER 2009, S. 87 und S. 105

Wohnbaubsubstanz. In Bratislava betrug der Gesamtbestand der in Plattenbauweise errichteten Wohnbaubsubstanz im Jahr 2002 ca. 116.000 Wohnungen (MORAVČÍKOVÁ et.al. 2009, S. 105). Dies entsprach einem Anteil von ca. 64 % aller Wohnungen (Abb. 1 und 2). In der größten Plattenbausiedlung Bratislavas Petržalka wurden dabei rund 49.000 Wohnungen gezählt. Dennoch sind die in Wien hauptsächlich in den 1960er und 1970er Jahren errichteten Plattenbausiedlungen wichtiger Bestandteil und Beispiel für den so genannten sozialen Wohnungsbau in Wien (vgl. (HUEMER u. KAPPELLER 2009, S. 66-87).

### **Kritik am Plattenbau**

Bereits seit ihrer Errichtung sind die Plattenbausiedlungen zunehmend ein Gegenstand der Kritik (MAYER u. GOLLNER 2006). Spätestens seit den 1980er Jahren wurde ein europaweiter Diskurs zum Thema Plattenbausiedlungen geführt. Es wurde offensichtlich, dass die technologischen Konzepte die ursprünglich durch die sozial engagierte Architektur der internationalen Moderne der Zwischenkriegszeit initiierten städtebaulichen, architektonischen und kulturellen Konzepte langsam verdrängten. In der Folge wurden in vielen Plattenbausiedlungen europäischer Städte bautechnische und infrastrukturelle Verbesserungen durchgeführt und Maßnahmen im Kommunikationsbereich umgesetzt. Trotz bisheriger Nachbesserungen weisen viele Plattenbausiedlungen noch immer folgende Charakteristika auf: Monofunktionalität, mangelhafte städtebauliche, architektonische und bautechnische Qualität der Siedlungen und Bauten (so z.B. technische Gebäudemängel, gestalterische und funktionale Mängel bei Häusern und Freiflächen), unzureichende Infrastruktur und Verkehrsverbindungen und die daraus resultierende Isolation der Wohnviertel. Bautechnische Mängel sowie die sozialen und gesellschaftlichen Probleme gelten seitdem als Attribute von Plattenbausiedlungen und tragen zum schlechten Image der Siedlungen bei.

Plattenbausiedlungen besitzen heutzutage im westlichen und im östlichen Europa kein gutes Image. Auch in Österreich und der Slowakei wurden in den vergangenen Jahrzehnten von der medialen Öffentlichkeit primär Mängel und Defizite dieser Siedlungen thematisiert und – zum Teil zu Recht, zum Teil

zu Unrecht – ein einseitiges Negativklima von verwahrlosten Betonburgen, geprägt von Trostlosigkeit, Vandalismus, Drogen und Kriminalität, produziert. Diese kritische Einstellung zur Architektur und dem Städtebau der Moderne muss neu diskutiert und bewertet werden. Die Fragen der Lebens- und Wohnqualität in den Plattenbausiedlungen und ihre umfassende Erneuerung verlangen eine sehr differenzierte Betrachtung dieser Problematik. So bestehen innerhalb des Plattenbausiedlungsbaus qualitative Unterschiede in Bezug auf die Errichtungszeit, auf Lage, Größe, Bau- und Wohnungstypen sowie in Bezug auf die verwendeten Baumaterialien und -konstruktionen sowie die Art der durchgeführten Nachbesserungen usw.

Auffallend bleibt in diesem Zusammenhang – im Gegensatz zur Kritik der Fachwelt und zum schlechten Image in der Öffentlichkeit – die relativ hohe Wohnzufriedenheit der Bewohner von Plattenbausiedlungen in Wien wie auch in Bratislava. Im Gegensatz zur öffentlichen Meinung scheinen die Bewohner der Siedlungen ihre eigene Lebens- bzw. Wohnsituation weitaus positiver zu sehen (GOLLNER u. KAPPELLER 2009, S. 120). Bei der PWB-Befragung „Wohnzufriedenheit und Wohnqualität in der Großfeldsiedlung in Wien“ waren beinahe 87 % der Befragten (n = 61) der Meinung, dass die Realität des Lebens in der Großfeldsiedlung besser ist als das Image der Siedlung (GOLLNER u. MAYER 2006b, S. 33). Bei der Frage, ob ein Umzug aus der Großfeldsiedlung geplant ist, haben drei Viertel der Befragten (insgesamt 48 Personen) mit nein geantwortet (ebenda). Die Gründe für den Verbleib sind in erster Linie die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung (56 %) und mit der Wohnung (56 %). In der Siedlung Rennbahnweg in Wien sind sogar 63,4 % (n = 131) der Befragten mit ihrer Wohnung zufrieden (ebenda, S. 57). Es ist offensichtlich, dass das viel zitierte Imageproblem von Plattenbausiedlungen bzw. Großsiedlungen vor allem ein Problem für die in den Siedlungen lebenden Menschen ist, das etwa zur Entfremdung bzw. fehlenden Identifikation mit dem Wohnort führen kann (GOLLNER u. MAYER 2006b, S. 9-10).

Die erhobenen Daten zeigen weiters, dass die meisten der negativen Klischees – etwa die überdurchschnittliche Kriminalität in den Plattenbausiedlungen – nicht den Tatsachen entsprechen. Laut einer Sonderauswertung der Bundespo-

lizeidirektion Wien waren zum Beispiel die Kriminalitätsraten 2004 in den Wiener Plattenbausiedlungen im Vergleich mit anderen Wiener Bezirken deutlich niedriger und Drogendelikte eine seltene Ausnahme (BUNDESPOLIZEIDIREKTION WIEN 2004a u. 2004b). Als einschränkende zeitlicher Parameter wurde für die Untersuchung der Zeitraum zwischen 01.01.2003 und 16.04.2004 herangezogen, um ein relativ breites Spektrum an Daten zu erhalten. In diesem Zeitraum wurden etwa für das 10. Bezirk in Wien insgesamt 90,9 ausgewählte Delikte je 1.000 Einwohner registriert; in der größten Plattenbausiedlung dieses Bezirkes „Per-Albin-Hansson-Siedlung Ost“ waren es lediglich 40,5 Delikte je 1.000 Einwohner (ebenda; dazu auch GOLLNER u. MAYER 2006a, S. 35-37). Zu der häufigsten Deliktgruppen in den untersuchten Plattenbausiedlungen gehören dabei „Strafbare Handlungen gegen fremdes Vermögen“, wobei hier die Zahl der Einbruchsdiebstähle am höchsten ist (BUNDESPOLIZEIDIREKTION WIEN 2004a u. 2004b). Auch die Zahl der Sachbeschädigungen ist relativ hoch, wobei laut dem Polizeibericht aufgrund der Art der Beschädigungen auf Jugendliche und Unmündige geschlossen werden kann (ebenda).

Ebenso lassen sich die oft geäußerte Kritik und das Image von Großsiedlungen als reine Schlafstädte nicht immer unbedingt halten: Zwar überwiegt die Wohnfunktion, allerdings findet sich heute in vielen Siedlungen bereits eine relativ differenzierte Infrastruktur. Zufrieden mit dem Einkaufs- und Dienstleistungsangebot in der Wiener Großfeldsiedlung sind etwa 65,5 % der Befragten (n = 68), wobei hier allerdings branchenspezifische Unterschiede zu verzeichnen sind. So werden z.B. Lebensmittel und Einkäufe des täglichen Bedarfs bei 80,6 % der Befragten direkt in der Großfeldsiedlung betätigt und die Dienstleistungen von 44 % der Befragten in der Siedlung angenommen. Die Bekleidung wird von zirka vier Fünftel der Befragten in dem naheliegenden Donauzentrum (mit U-Bahn gut erreichbar) gekauft (GOLLNER u. MAYER 2006b, S. 25-26).

### **Positive Aspekte des Wohnens in Plattenbausiedlungen**

Sind die Plattenbausiedlungen besser als ihr Image? Objektiv gesehen, weisen Plattenbausiedlungen – wie alle anderen Stadtviertel auch – negative und positi-





Foto 1: Plattenbausiedlung Petržalka, Bratislava: Großzügige Grünräume  
Foto: H. KAPPELLER 2004

ve Aspekte in unterschiedlichster Weise auf. Baulichen, gestalterischen, infrastrukturellen und funktionalen Mängeln stehen viele positive Aspekte gegenüber, die nur allzu selten thematisiert wurden.

„Licht, Luft und Sonne für alle Wohnungen“ (Sigfried Giedeon), eine ruhige Lage an der Peripherie und großzügige Planung der Grün- und Freiflächen (Foto 1) sowie weitgehende Abgeschildertheit vom Verkehr sind wesentliche Kriterien für eine hohe Wohnzufriedenheit. Die Wohnungen haben einen hohen Wohnstandard – es gibt einen hohen Anteil an Kategorie A-Wohnungen. In Österreich werden die Ausstattungskategorien der Wohnungen nach 1981 in vier Katego-

rien A-D aufgeteilt: Die Kategorie A ist mit Zentralheizung oder gleichwertiger stationärer Heizung (Elektroheizung oder Gaskonvektoren), Bad oder Duschische und WC ausgestattet (Statistik Austria 2004). Diese Kategorie entspricht der früheren Kategorie I. In der Slowakei wird zwischen vier Kategorien I bis IV unterschieden. Die Ausstattungskategorie I in der Slowakei wird definiert als Wohnung mit Zentral-, Fern- oder Etagenheizung und vollständiger Grundausstattung (d.h. WC in der Wohnung) (Štatistický úrad SR 2010). Da die Wohnungen in den Plattenbauten in Bratislava alle Fernheizung, Bad oder Dusche und ein WC besitzen, entsprechen diese

der Kategorie A-Wohnung in Österreich. Viele Wohnungen sind mit Freiräumen in Form von Loggien und Balkonen ausgestattet. Darüber hinaus besitzen diese Wohnareale großzügig geplante Frei- und Grünräume sowie diverse Gemeinschaftseinrichtungen (Foto 2).

### Zielsetzungen des Projekts „Plattenbausanierung in Wien und Bratislava“

Die differenzierte Problematik verlangt einen umfassenden Blick auf die Plattenbausiedlungen und einen innovativen transdisziplinären Forschungszugang. Bei der Frage nach einer Plattenbausanierung mit nachhaltiger Wirkung für den Stadtteil kann es daher nicht nur um reine bautechnische Maßnahmen (z.B. Wärmedämmung) gehen, sondern es müssen alle Aspekte berücksichtigt werden. Das liegt darin, das Phänomen der Plattenbausiedlungen umfassend und unter Miteinbeziehung städtebaulicher, architektonischer, gestalterischer, bautechnischer und wirtschaftlicher Aspekte zu untersuchen und darüber hinaus eine soziale sowie ökologische Nachhaltigkeitsperspektive zu stellen.

Ein weiteres Ziel des Projekts ist die grenzüberschreitende Vernetzung aller Akteure, die sich mit Plattenbausiedlungen beschäftigen, und damit eine Akkumulation des Wissens. Eine vergleichende Untersuchung von Plattenbausiedlungen in Wien und Bratislava soll zu einem Meinungs- und Know-how-Austausch über mögliche Nachbesserungen sowie Um- und Neugestaltungen der Plattenbausiedlungen beitragen. Im Rahmen dieses Projekts wurde die Bildung eines transdisziplinären, grenzüberschreitenden Forschungsnetzwerks (Slowakei-Österreich) angestrebt, mit dem Ziel die Wissenschaft und weitere Akteure, die sich mit den Fragen des Wohnwesens in den großstädtischen Randgebieten beschäftigen, zu aktivieren. Keineswegs handelte sich aber um einen einseitigen Wissenstransfer Österreich-Slowakei, wie man hätte annehmen können, sondern um einen sehr konstruktiven Wissensaustausch. Obwohl die Stadt Wien in ihrem Wohnbaubestand lediglich 4 % der Plattenbauten aufweisen kann, wurde hier bereits Ende der 1990er Jahre ein Sanierungsprogramm – THEWOSAN/thermisch-energetische Wohnhaussanierung – entwickelt (TROJAN 2006). Aber auch im Hinblick auf die Partizipationskonzepte gibt es in Wien und Österreich



Foto 2: Plattenbausiedlung Petržalka, Bratislava  
Foto: H. KAPPELLER 2004

bereits zahlreiche Erfahrungen. (KAPELLER u. GOLLNER 2009, S. 45ff.). In Bratislava waren dagegen um das Jahr 2005 konkrete Plattenbausanierungsvorhaben erst am Anfang. Dem Mangel an konkreten Sanierungsprojekten sowie effizienten Finanzierungs- und Beratungssystemen stand in der Slowakei allerdings das hohe fachspezifische Know-how an den Universitäten (Architektur, Bautechnik, Ökonomie) und Forschungsinstituten sowie bei einigen Unternehmen aus der Praxis gegenüber. Am Projekt haben sich als über 20 Kooperationspartner und Konsulenten aus Österreich, der Slowakei und Tschechien beteiligt (dazu auch S. 101).

Die zentralen Forschungsfragen für das Projekt „Umfassende Plattenbausa-

nierung in Wien und Bratislava“ wurden daher wie folgt gestellt:

- Inwieweit können die Plattenbausiedlungen der 1960er bis 1980er Jahre, errichtet für eine Gesellschaft, die es heute nicht mehr gibt, die Anforderungen an das zeitgemäße Wohnen heute noch erfüllen?
- Welche Nachbesserungen und Neugestaltungen im räumlich-bautechnischen und im infrastrukturell-funktionalen Bereich sind notwendig, um ein soziokulturell stabiles nachhaltiges Wohnumfeld zu erreichen?

Für die Erstellung eines umfassenden Sanierungskonzeptes sind weitere Fragestellungen zu folgenden Problemkreisen von Bedeutung:

- Städtebauliche und architektonische Perspektiven:
  - Welche Stellung kommt diesen Wohnanlagen im heutigen und zukünftigen städtebaulichen Kontext zu?
  - Welche Korrekturen sind möglich und unter welchen gesellschafts-politischen Rahmenbedingungen sind sie sinnvoll?
- Gesellschaftliche, wirtschaftliche und soziodemographische Perspektiven:
  - Welche sozioökonomischen und demographischen Merkmale weisen die heutigen und künftigen Bewohner von Plattenbausiedlungen auf?
  - Wie wirkt sich die bisherige und zukünftige natürliche Bevölke-

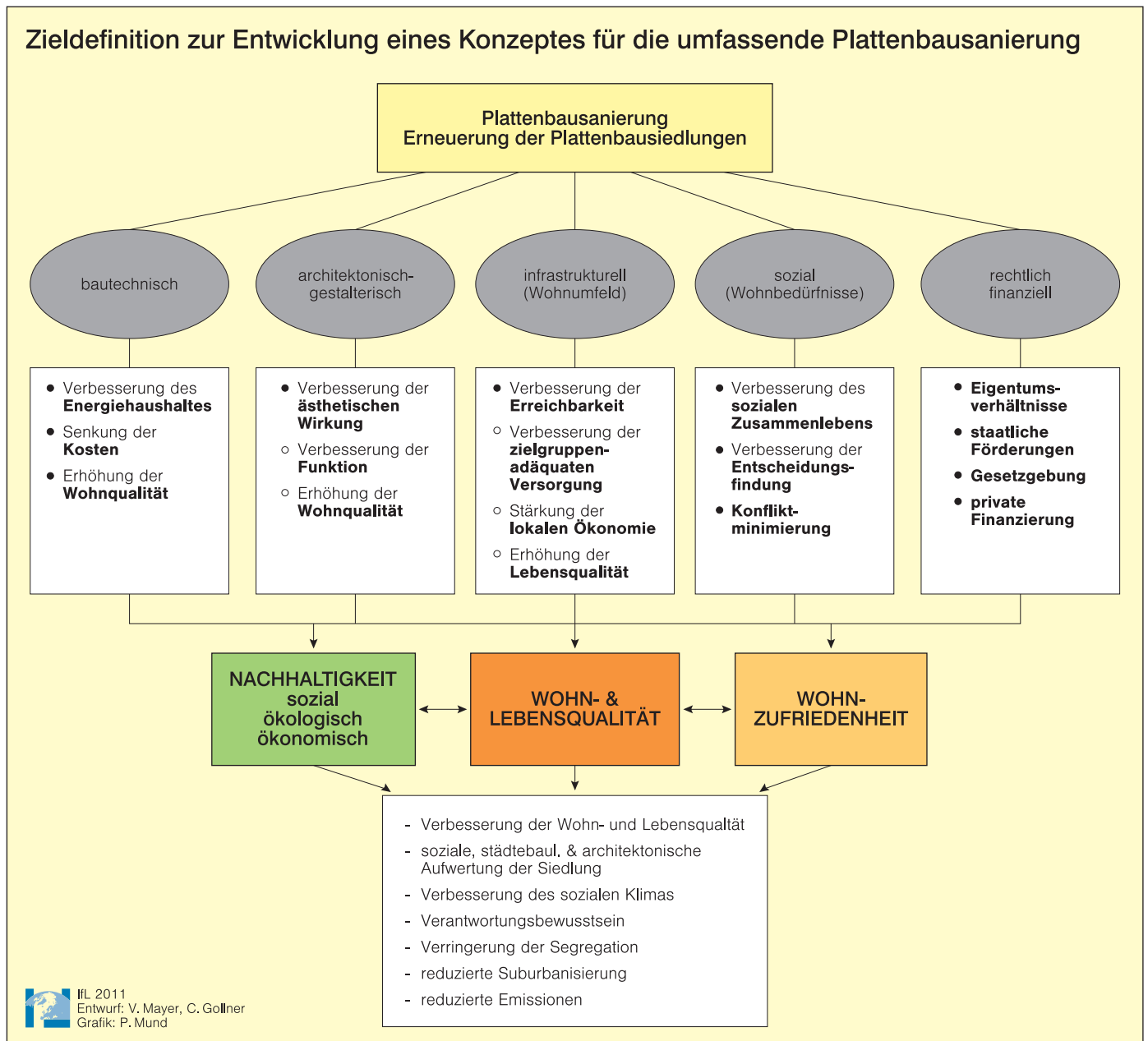


Abb. 3: Zieldefinition zur Entwicklung eines Konzeptes für die umfassende Plattenbausanierung  
Grafik: V. MAYER u. C. GOLLNER (übernommen aus: KAPELLER 2009, S. 48)



rungsbewegung auf die Entscheidung „Sanierung oder Abriss der Plattenbauten“ aus?

- Inwieweit identifizieren sich die Menschen mit ihrer Siedlung und welche Sanierungskonzepte und Interventionen sind denkbar, um die Zufriedenheit, Lebensqualität und Identifikation der Bewohner zu steigern?
- Wie effektiv verläuft die Kommunikation zwischen Bewohnern, Verwaltung, Hauseigentümern, Gebietsbetreuungen, Architekten usw.?

c) Fragen der Finanzierung:

Maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle mit einem Blick auf die soziale, wirtschaftliche und umweltgerechte Nachhaltigkeit sind Voraussetzung für eine erfolgreiche Sanierung. In diesem Zusammenhang ergeben sich folgende Fragen:

- Welche entsprechenden Organisations- und Finanzierungsmodelle können für umfassende Sanierungsmaßnahmen entwickelt werden?
- Wie sind die architektonische Gestaltung und die bautechnische Ausstattung der Plattenbauten zu verändern, um wirtschaftliche Anreize für potenzielle Investoren zu schaffen

d) Fragen des Wissenstransfers:

Know-how-Transfer (bzw. Austausch) ist ein wirksames Instrumentarium für die Handlungs- und Entscheidungsträger. Eine überlegte Anpassung des vermittelten Know-hows an die lokalen Rahmenbedingungen ist dabei notwendig. Es sind daher Fragen zu stellen wie z.B.:

- Inwieweit lassen sich die in Wien realisierten Plattenbausanierungen mit Beteiligungskonzepten und der in diesem Projekt entwickelte umfassender Zugang zu Sanierungen „der Platte“ im Falle der Großsiedlungen auf Bratislava anwenden?

Für die Beantwortung dieser Fragen wurde ein Konzept für umfassende Plattenbausanierung ausgearbeitet (Abb. 3). Die bestandsanalytischen Untersuchungen liefern in diesem Konzept Antworten auf folgende Themenkreise und Fragen:

Im ersten Schritt werden die *sozioökonomischen, gesellschafts- und wohnbaupolitischen Rahmenbedingungen* sowohl zur Zeit der Errichtung der Plattenbausiedlungen als auch die heutige Situation



Foto 3: Wiener Flur, Wien 23: Diskussion mit den Jugendlichen  
Foto: H. KAPPELLER 2004

beleuchtet, um die zukünftige Entwicklung abschätzen zu können. Dazu gehört die Analyse der statistischen Daten und deren Interpretation sowohl auf der lokalen als auch auf der gesamtstädtischen Ebene.

Im *bautechnischen Bereich* erfolgt zunächst die Auseinandersetzung mit der Bautechnologie des Plattensiedlungsbaus. Die positiven und die negativen Merkmale dieser Bautechnologie werden herausgearbeitet. Wichtige Aspekte, wie z.B. energieeffiziente Verbesserungen, Fragen der Effektivität von Reparaturen und der Wartung sowie ihre Akzeptanz durch die Mieter bzw. Wohnungseigentümer, stehen im Vordergrund weiterer Überlegungen. Ein Know-how-Transfer zwischen Wien und Bratislava sollte zu einem besseren Verständnis dieser Problematik beitragen.

Im Forschungsbereich *Architektur und Gestaltung* werden die Ausstattung der Wohnungen und Häuser, die gestalterische und ökologische Wohnqualität diverser Haus- und Wohnungstypen sowie die Gestaltung der halböffentlichen und öffentlichen Wohnbereiche – Grün- und Spielflächen – evaluiert. Die ästhetische und ökologische Wohnqualität einer Wohnanlage spielt für das psychische Wohlbefinden der Bewohner und die sozialen Kontakte eine wichtige Rolle. Diese tragen wesentlich zu einer emotionalen Identifikation der Bewohner mit dem Wohnort und darüber hinaus zu einem positiven Bild der Siedlung bei.

*Die Wohnzufriedenheit und Wohnbedürfnisse der Bewohner* werden in den

bisher angeführten Forschungsschwerpunkten, angesichts der veränderten demographischen, sozialen und ethnokulturellen Differenzierungsmerkmale sowie der neuen Wohn- und Lebensstile, sowohl qualitativ als auch quantitativ analysiert. Dieser Problemkreis beinhaltet sowohl raumbezogene als auch kommunikations- und handlungsorientierte Aspekte (Foto 3).

Eine wichtige Aufgabe dieses Projektes war es, Instrumentarien zur Intensivierung diverser Partizipationsansätze zu entwickeln und die österreichischen Erfahrungen (wie z.B. mit dem eigenverantwortlichen Handeln in Großwohnanlagen und anderen Empowerment-Strategien) in Bratislava zu implementieren. Es wurde aber offensichtlich, dass in Bratislava spezifische, an die gesellschaftliche Situation und Eigentumsverhältnisse – die Zahl der Wohnungseigentümer ist in Bratislava-Plattenbauten wesentlich höher als in Wien – angepasste Instrumentarien und Handlungsweisen entwickelt werden müssen. Aber auch in den Wiener Plattenbausiedlungen, die sich meist im Eigentum der Stadt Wien befinden, war es wichtig, die Identifikation und die Eigenverantwortung für das Wohnhaus und Wohnumfeld neu zu überdenken.

Im letzten Themenkreis, der sich mit der Problematik der *Sanierungsfinanzierung* auseinandersetzt, werden vor allem die rechtlichen und wohnbaupolitischen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die Plattenbausanierung in Bratislava analysiert.

Es wird angenommen, dass derart umfassende Erneuerung der Plattenbausiedlungen zur sozialen, städtebaulichen und architektonischen Aufwertung der Plattenbausiedlungen und Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität führen kann (vgl. Abb. 3).

### **Das Forschungsmodell**

Das Forschungsmodell besteht aus mehreren Ebenen:

#### **Grundlagenforschung**

Auf der Ebene der Grundlagenforschung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Partnerinstitution in Bratislava – Institut für Architektur und Bauwesen der Slowakischen Akademie der Wissenschaften – eine Bestandsaufnahme ausgewählter Phänomene der Plattenbausiedlungen in Wien und Bratislava. So wurden zunächst die Plattenbausiedlungen sowohl in Wien als auch in Bratislava in einer umfangreichen Datenbank erfasst. Diese beinhaltet Daten zu städtebaulichen, architektonischen, gestalterischen, bautechnischen und sozioökonomischen Merkmalen der Siedlungen, Häuser und Wohnungen (GOLLNER u. MAYER 2006a; HUEMER u. KAPPELLER 2009; MORAVČÍKOVÁ et al. 2009). In einer weiteren Phase wurden die statistischen Daten um umfassende quantitative empirische Erhebungen und qualitative Erhebungen ergänzt. In zwei Siedlungen in Wien wurde eine Fragebogenaktion zu zahlreichen Themenbereichen, wie z.B. Bautechnik, Architektur und Gestaltung, Grünflächen, Kultur und Freizeit, Geschäftsleben in der Siedlung, Nachbarschaftskontakte, Partizipation und Mitbestimmung, Wohnvorstellungen und -wünsche, durchgeführt (GOLLNER u. MAYER 2006b; GOLLNER u. KAPPELLER 2009, S. 118-123). Eine weitere Befragung erfolgte unter den Eigentümern des für das Pilotprojekt ausgewählten Wohnblocks in Bratislava-Petržalka (BACOVÁ et al. 2009, S. 201-206).

#### **Der transdisziplinäre Forschungsansatz**

Die in diesem Forschungskonzept angestrebte Vernetzung von Wissenschaft, Verwaltungsbehörden, Wirtschaft, Architekten, Hausverwaltung und Bewohnern führte in Hinblick auf die praktische Umsetzung der Forschungsergebnisse zu einem effizienten Wissenstransfer zwischen den oben genannten Akteuren. Auf die Zusammenarbeit zwischen Wis-

senschaft und Wirtschaft wurde dabei besonders hoher Wert gelegt. Neben den Sozial- und Kulturwissenschaften werden diverse Akteure aus dem Bereich des Wohnbauwesens (Wohnbauträger, Wohnbauwirtschaft, Bankwesen) sowie andere Akteure (wie Architekten, Raum- und Verkehrsplaner, Gemeindevertreter und Bewohner) zur Zusammenarbeit in diesem Netzwerk eingeladen. Die Konferenz „Plattenbausanierung in Wien und Bratislava. Neues Leben für alte Baustrukturen“ (2005) bildete die Plattform für den Meinungsaustausch zu den Themenkreisen: „Wohnungspolitische Rahmenbedingungen“, „Architektur und Gestaltung“, „Bautechnik“, „Sozioökonomische Aspekte“ und „Finanzierung“ (MAYER 2006b). Zu den Kooperationspartnern des Projektträgers – Instituts für Stadt- und Regionalforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften in Wien – gehörte das Institut für Architektur und Bauwesen der Slowakischen Akademie der Wissenschaften, das Institut für Architektur des Wohnbaus und der öffentlichen Bauten der Fakultät für Architektur – Slowakische Technische Universität und das Institut für Architektur und Entwerfen der Technischen Universität Wien. Als Konsulenten waren am Projekt die Gemeindeverwaltungen (Magistrat der Stadt Wien – MA50, Bauabteilung des Stadtteils Petržalka, Bratislava), das Ministerium für Bauwesen und Regionalentwicklung der Slowakischen Republik u.a. beteiligt.

Zu den Konsulenten und Kooperationspartnern gehörten weiteres Fachleute aus den Bereichen Wohnbauforschung (Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien – MA 39, Bauwirtschaft (Firmen POOR, Firma Synthesa/Capacrol, Heraklith, Firma Marvel), Bankwesen, gemeinnützige Wohnungswirtschaft (Wohnungsgenossenschaft Neunkirchen), Hausverwaltung (Firma Domus, Slowakei), die sich u.a. am Pilotprojekt aktiv beteiligten.

#### **Aktionsebene: Studentenwettbewerb „Plattenbausiedlungen – moderne Wohnstätten von morgen“**

Eines der wichtigsten Ziele des Projekts „Plattenbausanierung in Wien und Bratislava“ war die Schaffung einer breiten Diskussions- und Konsultationsplattform für ein möglichst dichtes transdisziplinäres Netzwerk im Bereich der Plattenbausanierung. Wichtiger Teil der

wissenschaftlichen Vernetzung ist die Kooperation mit Architekturinstitutionen an den Technischen Universitäten in Wien und Bratislava. Im Rahmen dieser Zusammenarbeit wurde im Jahr 2004 der Studentenwettbewerb „Plattenbausiedlungen – moderne Wohnstätten von morgen“ initiiert, in dem die Architekturstudenten aus Bratislava und Wien ihre Vorstellungen über eine zeitgemäße Wohn- und Lebensqualität in Plattenbausiedlungen entwickeln konnten (MAYER 2006c; KAPPELLER u. GOLLNER 2009). Ein wichtiger Bestandteil dieses Konzepts war ein intensiver Meinungsaustausch zwischen Wissenschaftlern und Architekturstudenten. Eines der Ziele war es, die Studenten zu einer über die architektonischen und gestalterischen Aspekte hinausgehenden Auseinandersetzung mit der Problematik der Plattenbausanierung anzuregen und sie auch mit den geschichtlichen, kulturellen und sozialen Aspekten des Plattenbaus zu konfrontieren. Für die Wissenschaft bot diese Zusammenarbeit die Gelegenheit, an gestalterischen Prozessen aktiv teilzunehmen.

Es wurden insgesamt 18 studentische Entwürfe eingereicht; davon stammten 11 Arbeiten von Projektgruppen der STU Bratislava und 7 Arbeiten von Projektgruppen der TU Wien. Die Präsentation der studentischen Arbeiten erfolgte am 29. Juni 2004 im Schloss Kittsee nahe der österreichisch-slowakischen Grenze, bei der von der Jury fünf Projekte prämiert wurden. Im Anschluss an die Präsentation wurden die Arbeiten in zwei Ausstellungen mit dem Titel „Plattenbausiedlungen – moderne Wohnstätten von morgen“ (im Schloss Kittsee und an der STU Bratislava) präsentiert. Das Spektrum der Arbeiten reicht von Um- und Ausbauten der Gebäude über infrastrukturelle, funktionelle und gestalterische Verbesserungen sowie die Neustrukturierung von Freiflächen bis hin zu Vorschlägen in Richtung Abriss und Neubau. In den verschiedenen Lokalisationen gibt es dabei je nach der vorgefundenen Situation unterschiedliche Schwerpunkte, die reichen von einer konsequenten Weiterentwicklung etwa der spezifischen Qualitäten des Stadtteils Petržalka – das sind die Grünflächen und die großzügigen Freiräume – bis zu einer flexiblen Intervention in eine städtebaulich und sozial sensible Großfeldsiedlung in Wien, deren infrastrukturelle Defizite durch ein



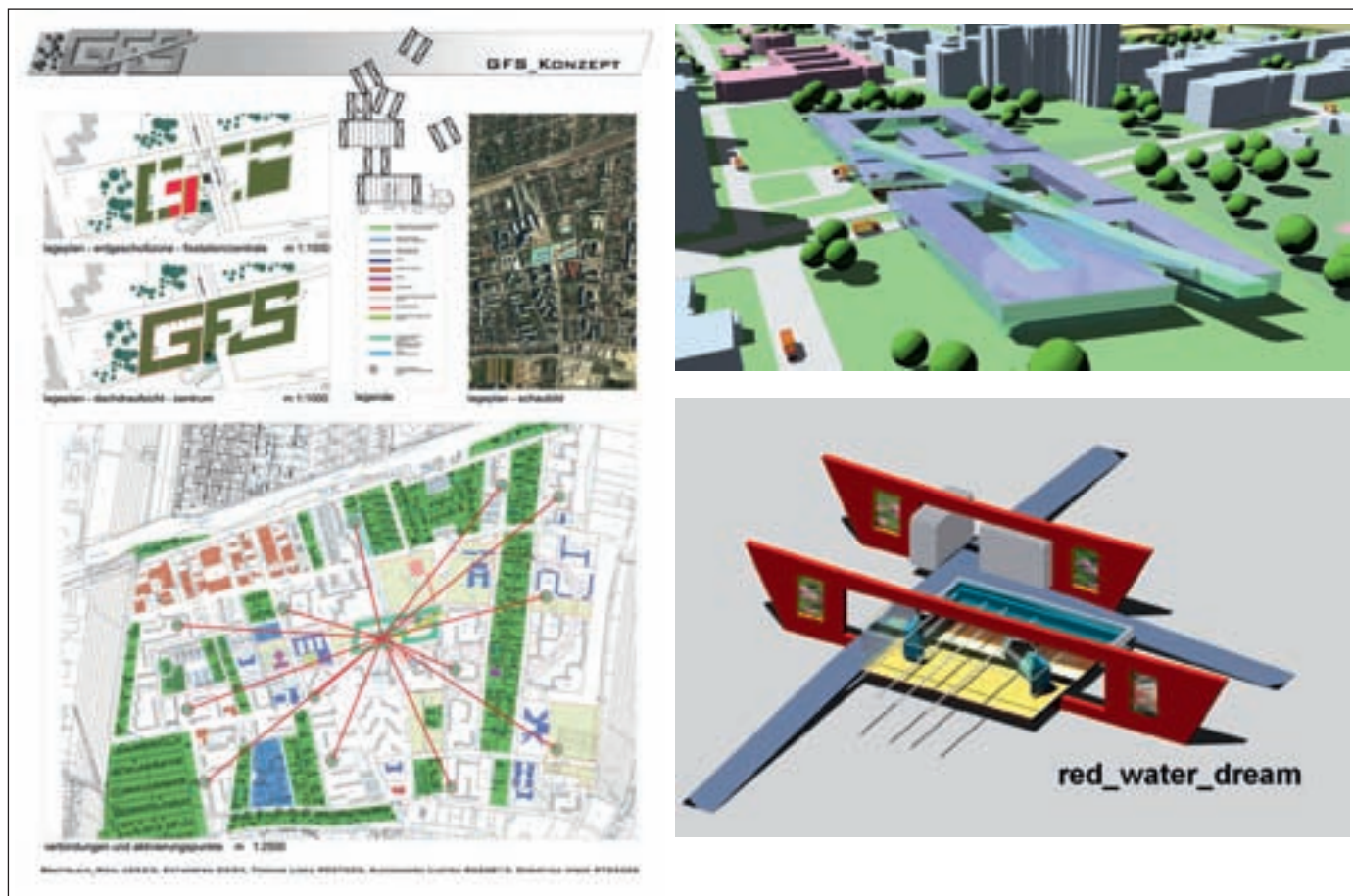


Abb. 4: Studentenwettbewerb, 2. Preis: „Virus GFS“  
Entwurf: C. Ipser, T. Liska und A. Ludyga 2004

System zentraler Einrichtungen, modularer Außenstationen und beweglicher Elementboxen für verschiedene Nutzungen (etwa mobiles Postamt, Kaffeehaus, Arzt, Pensionistenheim, Jugendtreff, Discothek) behoben werden sollen (Abb. 4).

Fast alle eingereichten studentischen Projekte stellen dabei hohe Ansprüche an die Akzeptanz, Flexibilität und Aktivität der Bewohner und zielen auf Änderungen in den Denk- und Verhaltensweisen der Bewohner ab, welche als Voraussetzungen für eine erfolgreiche Plattenbausanierung betrachtet werden. Architektonisch-bauliche Veränderungen etwa, an denen sich die Bewohner bereits in der Planungsphase aktiv mit Hilfe eines Computerprogrammes beteiligen können, die Ökologisierung der Bauweisen und der Wohnumgebung sowie Rahmenbedingungen für neue Kommunikationsformen und für das soziale Leben werden formuliert. Sind das möglicherweise die lange gesuchten Antworten auf die Fragen der Anonymität und Entfremdung, Phänomene, die im Plattenbau oft zu beobachten sind?

#### **Aktionsebene: Ausstellung „Plattenbausiedlungen in Wien und Bratislava zwischen Vision, Alltag und Innovation“**

Die Forschungsergebnisse wurden zum ersten Mal im Jahr 2005 in einer Ausstellung „Plattenbausiedlungen in Wien und Bratislava zwischen Vision, Alltag und Innovation“ der Öffentlichkeit präsentiert (MAYER 2006a). Die Zielsetzung der Ausstellung war, das Phänomen Plattenbau in Wien und Bratislava als einen wichtigen und zugleich problematischen Teil des gesamteuropäischen baukulturellen Erbes darzustellen und gleichzeitig die diversen kritischen Ansichten, aber auch Ansätze zur Erneuerung von Plattenbausiedlungen sichtbar zu machen und dadurch zu einem neuen Diskurs auf einer breiten Plattform, nämlich zwischen Wissenschaft, Wirtschaft, Architektur und Öffentlichkeit, beizutragen.

#### **Pilotprojekt „Umfassende Sanierung eines Wohnblocks in Bratislava-Petržalka“**

In der letzten Phase wurde das Pilotprojekt durchgeführt. Das Ziel des Pilotprojektes war die Erstellung eines

optimalen Konzepts für die umfassende Sanierung eines Wohnblocks in Bratislava-Petržalka und die Implementierung der durch die früheren Projektphasen gewonnenen Erkenntnisse (BACOVÁ et al. 2009). Die architektonischen, materialtechnischen, bauphysikalischen, haustechnischen und energiesparenden Maßnahmen, die Suche nach geeigneten Finanzierungskonzepten, die Fragen der Nachhaltigkeit sowie die Fragen der Lebens- und Wohnqualität stehen in diesem umfassenden Konzept im Vordergrund (Foto 4).

Das Pilotprojekt verfolgte einen transdisziplinären Forschungsansatz. Die Zusammenarbeit mit verschiedensten Akteuren und Institutionen wurde angestrebt. Gemeinsam mit den Wissenschaftlern des Instituts für Stadt- und Regionalforschung und Architekten des Instituts für Wohnbau und öffentlichen Bau der Fakultät für Architektur der STU Bratislava waren Fachleute aus Wien und Bratislava, aus den Bereichen Bauforschung, Bauphysik, Baustatik sowie Unternehmen aus den Bereichen Wohnbauwirtschaft und Bauchemie, Hausverwaltung sowie die Eigentü-



Foto 4: Pilotprojekt „Umfassende Sanierung eines Wohnblocks in Bratislava-Petržalka“

Foto: J. HUERNER 2006



Foto 5: Lagefeststellen der Bewehrung an der Südfassade mit Hilfe eines Eisensuchgerätes durch Mitarbeiter des Magistrat Wien, MA39, Bratislava-Petržalka

Foto: V. MAYER 2006

mer, am Pilotprojekt beteiligt (vgl. auch S. 101) (Foto 5).

### Schlussfolgerungen aus dem Projekt Architektonische Perspektive

Das Ziel der umfassenden Plattenbausanierung ist neben der Behebung von bau- und haustechnischen Mängeln die Verbesserung der architektonischen Gestaltung, die Behebung der funktional-betrieblichen Mängel sowie der Monofunktionalität und Monotonie der Räume. Die architektonische und bautechnische Verbesserung wird mit Hilfe diverser bautechnischer Eingriffe erzielt, wie z.B. durch Fassadengestaltung, Funktionsänderungen usw. Die

Potenziale und Flexibilität des Plattenbaus in Hinblick auf die architektonische Formensprache – d.h. Aus- und Zubauten, Wohnraumerweiterungen durch Loggienvergrößerung, Verglasung, Aufstockung, Funktionsänderungen oder die Neugestaltung von Grünflächen in unmittelbarer Wohnumgebung – bieten gute Chancen für eine erfolgreiche, den Ansprüchen an die heutige Wohnqualität entsprechende Plattenbausanierung. (Abb. 5). Dadurch wird ebenso eine Verbesserung der Lebensqualität erzielt. Die Verbesserungsmaßnahmen haben auch wirtschaftliche Auswirkungen, da die Sanierung zu einer Aufwertung des Objekts führen kann.



Abb. 5: Vorschlag für die Sanierung des Wohnblocks in Bratislava-Petržalka

Entwurf: A. BACOVÁ u. B. PUŠKÁR, 2006

### Bautechnisch-energetische Nachhaltigkeitsperspektive

Die heute zur Sanierung anstehenden Plattenbauten der 1960er bis 1980er Jahre sind für ein energetisch optimiertes Bauen gut geeignet: kaum wärmege-dämmt, sind hier besonders hohe Einsparpotenziale zu finden und die sehr kompakte, einfache Bauweise bietet die beste Voraussetzung für eine thermische Sanierung. Durch die Kompaktheit des Gebäudes und dem daraus aus bauphysikalischer Sicht resultierenden besonders günstigen A/V-Verhältnis (Verhältnis zwischen der Außenoberfläche eines Gebäudes (A) zum beheizten Gebäudevolumen) kann mit effizienten Maßnahmen aus einem „Energiefresser“ ein Wohngebäude auf Niedrigenergiestandard werden (BACOVÁ et al. 2009, S. 181-182). Für mehrgeschossige Gebäude liegt ein günstiges A/V-Verhältnis bei  $< 0,5$  (vgl. [www.passivhaus-plattform.de/Gebäudeform](http://www.passivhaus-plattform.de/Gebäudeform)). Für das untersuchte Wohngebäude des Typus P 1.14-6.5RP liegt dieses Verhältnis bei  $0,34 \text{ m}^{-1}$  (PÖHN, C. et al. 2006, S. 3, Beilage 2, S. 2).

Die Energiesparpotenziale durch eine thermische Sanierung sind sehr hoch. Die einfachen Baukörper bieten gute Möglichkeiten zur architektonischen Gestaltung mit Solarmaßnahmen. So könnten gerade diese Bauten zu Kommunikationsträgern für die positive Zukunftsperspektiven eines Solarzeitalters werden. Darüber hinaus würde eine Forcierung der Sanierung durch die EU ökologische Vorteile und Beschäftigungseffekte mit sich bringen.



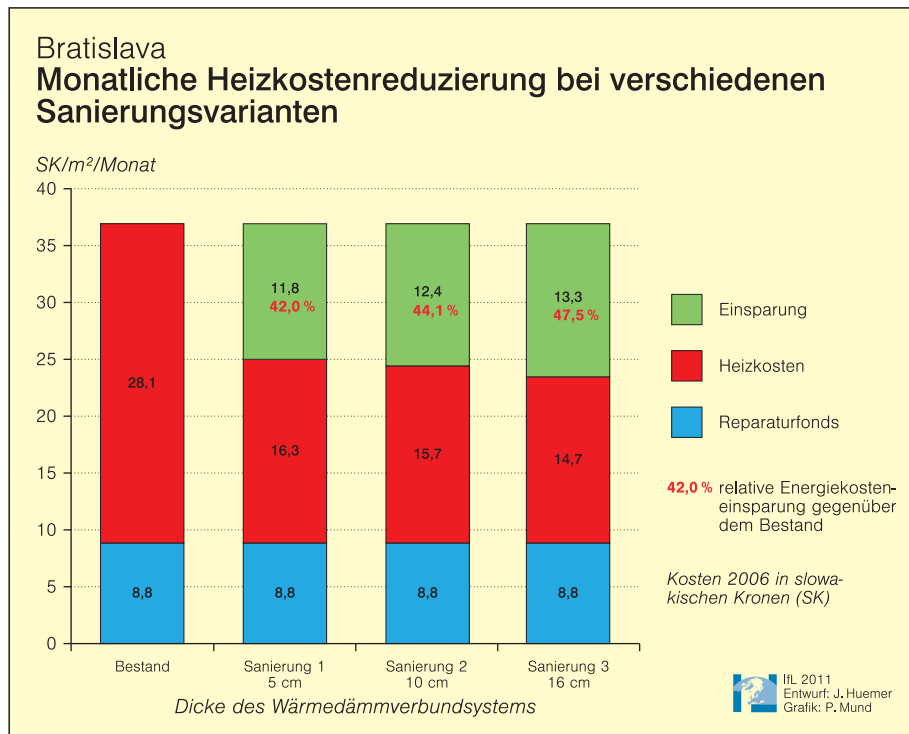


Abb. 6: Monatliche Heizkostenreduzierung bei verschiedenen Sanierungsvarianten  
Grafik: J. HUEMER 2006

Die energetische Sanierung des Plattenbaus wurde anhand von mehreren Szenarien untersucht (BACOVÁ et al. 2009, S. 181-185). Ziel war es, den Nutzheizwärmebedarf maßgeblich zu verringern. Bei der 1. Variante wird durch das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems mit 10 cm dicker Polystyrol-Dämmung der Heizwärmebedarf von anfänglichen 154 kWh/m<sup>2</sup>a auf 41 kWh/m<sup>2</sup>a gesenkt. Dadurch können jährlich über 150 t CO<sub>2</sub> eingespart werden. In einer weiteren Untersuchung wurde versucht, den bestehenden Plattenbau in ein Niedrigenergiehaus zu verwandeln. Dazu muss der Heizwärmebedarf unter 25 kWh/m<sup>2</sup>a gesenkt werden. Durch wärmetechnisch bessere Fenster (U<sub>f</sub> = 0,80 W/m<sup>2</sup>K) sowie eine Erhöhung der Dämmstärke auf 16 cm ist die Sanierung auf Niedrigenergiehaus-Standard zu erreichen. Dazu würden jährlich weitere 23 t CO<sub>2</sub> für die Beheizung des Gebäudes eingespart werden. Bei der letzteren Sanierungsvariante ist eine 84-prozentige Senkung des anfänglichen Energieverbrauches zu verzeichnen. Das Einsparungspotenzial durch die Anwendung einer 100 mm Wärmedämmplatte beträgt hier in 20 Jahren ca. 10 Millionen Euro (Abb. 6).

#### Städtebauliche Perspektive – Freiräume und Grünraumnutzung

Der öffentliche Freiraum – nämlich insbesondere der in Plattenbausiedlungen

gen in der Regel großzügig vorhandene Grünraum – ist ein zentrales Element für die Wohnzufriedenheit. Der Grünraum wird generell als eines der wichtigsten positiven Elemente des Lebens in einer Plattenbausiedlung angesehen. Aus den Befragungsergebnissen der im Rahmen des PWB-Projekts durchgeführten Befragungen der Bewohner in den Wiener Plattenbausiedlungen Rennbahnweg und Großfeldsiedlung geht hervor, dass sich in den öffentlichen Freiräumen der Siedlungen die meisten Konflikte zwischen den Bewohnern entzündeten (GOLLNER u. KAPPELLER 2009, S. 120-122). Dies zeigt sich vor allem in Form von intergenerationalen und interkulturellen Konfliktkonstellationen.

Diese Konflikte können teils aufgrund einer nicht funktional zufriedenstellenden Freiraumgestaltung entstehen. Die Freiraumgestaltung in den Großsiedlungen durch die Architekten und Städtebauer wurde auf dem Reißbrett bis in das kleinste Detail zwar geplant, in der Realität aber in vielen Fällen, meist aus finanziellen Gründen nur teilweise umgesetzt. Die Gestaltung und Ausstattung von Grünflächen ist daher einer der wichtigsten Punkte der Fachkritik. Der Handlungsbedarf in diesem Bereich ist evident. Als störend bei der Nutzung von Grünflächen werden meist die fehlende Infrastruktur, die Gestaltung und Verwahrlosung sowie Konflikte mit anderen

Nutzern angesehen. So sind die unzureichende Ausstattung, vor allem mit Spiel- und Sportplätzen, fehlende Sitzgelegenheiten und Ruhezeiten sowie mangelnde Sauberkeit und die nicht vorhandene Gestaltung von Grünflächen die häufigsten Gründe für Unzufriedenheit bei den befragten Bewohnern in der Großfeldsiedlung bzw. der Siedlung Rennbahnweg in Wien (ebenda).

Die Qualität der Gestaltung der Freiräume scheint ein entscheidender Faktor für das Zusammenleben der Bewohner in der Siedlung zu sein. Dennoch – und gerade deshalb – erscheint es erforderlich und sinnvoll, den Aspekt der Restrukturierung der Freiraumgestaltung in Siedlungen der 1960er und 1970er Jahre hervorzuheben und innovative Lösungsmodelle in der Praxis umzusetzen. Die Innovationen sollten sich dabei vor allem auf die Prozesshaftigkeit der Lösungsumsetzung konzentrieren: Die Interaktion der Bewohner mit gestaltenden Architekten bzw. Behörden ist von besonderer Bedeutung. Gemeinsam mit den Bewohnern erarbeitete kleinere Lösungen sollten auch die Möglichkeit einer unbürokratischen Umsetzung haben. Das Ziel sollte eine umfassende Neustrukturierung der öffentlichen Freiräume sein.

#### Soziale Nachhaltigkeit und Partizipation als Voraussetzung für eine erfolgreiche Sanierung

##### Demographische und sozioökonomische Merkmale

Die Kenntnisse über bisherige und zukünftige Bevölkerungsbewegungen sowie weitere sozioökonomische und demographische Merkmale, aber auch die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bewohner gehören zu den wichtigsten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Plattenbausanierung. Soziale Nachhaltigkeit bedeutet, dass der Mensch, der in diesen Wohnanlagen lebt, im Zentrum der Sanierungsbemühungen stehen muss. Es ist das Ziel der Plattenbausanierung, Wohnungen zu schaffen, die modern und geräumig sind, deren Mietpreis bzw. Sanierungskosten jedoch für die bisherigen Bewohner erschwinglich sind. Es stellt sich daher die wichtige Frage: Welche Nachbesserungen und Neugestaltungen im räumlich-bautechnischen und funktionalen Bereich sind notwendig, um ein soziokulturell stabiles Wohnumfeld zu erreichen? Die Ergebnisse der Untersuchungen zur de-



mographischen und sozioökonomischen Struktur bzw. zur sozialen Dynamik in den Wiener Plattenbausiedlungen lassen Rückschlüsse für wichtige zukünftige Handlungsfelder zu. Diese betreffen einerseits den gebauten Raum als zentralen Ort der Definition von sozialen Kontakten im Spannungsfeld zwischen Privatem und Öffentlichem, andererseits den administrativ-institutionellen Rahmen als Definitionsbereich für Umfang und Qualität von Entscheidungsbefugnissen und Prozesssteuerung (GOLLNER u. KAPPELLER 2009, S. 108-125).

In der Gesamtheit der Wiener Plattenbausiedlungen bestätigen die Daten zwar einige strukturelle Abweichungen (etwa ein niedrigeres Bildungsniveau, höhere Arbeitslosigkeit, ein niedrigerer Anteil an Selbständigen sowie ein höherer Anteil an Arbeitern), die jedenfalls nicht alarmierenden diesbezüglichen Abweichungen vom Wiener Durchschnitt weisen jedoch – etwa im Vergleich zu internationalen Beispielen – auf eine sozioökonomisch relativ gemischte und damit verhältnismäßig stabile Bevölkerungsstruktur hin (ebenda). Die Unterschiede zwischen den Siedlungen sind bei einzelnen Indikatoren allerdings zum Teil erheblich. Man kann – zumindest bezüglich der Bevölkerungsstruktur – nicht von einer generellen problematischen sozioökonomischen Struktur von Plattenbausiedlungen oder gar von einem generellen „Problem Plattenbausiedlungen“ sprechen. Die Problematik ist hier eine höchst siedlungsspezifische.

Obwohl in Wien zur Zeit der Untersuchung um 2005 die Tendenzen in Richtung Ghettoisierung im Wohnbereich – verglichen etwa mit Ghettoisierungstendenzen, die in offene soziale und gesellschaftliche Konflikte eskalieren können, wie etwa in den Stadtrandsiedlungen französischer Metropolen – nicht so stark vorhanden sind, sollte man diese Entwicklungen nicht unterschätzen und rechtzeitig Maßnahmen ergreifen. Um künftige Konflikte zu vermeiden, wäre es durchaus von Vorteil, sich auch in den heute relativ stabilen Wohnorten etwa im Rahmen der Wohnbausanierung intensiver mit den sozialen Anliegen der Bewohner sowie mit den Fragen des Zusammenlebens auseinander zu setzen.

Obwohl keine empirischen Untersuchungen und statistischen Daten für die Plattenbausiedlungen in Bratislava vorhanden sind, lässt sich auch hier eine Vermischung diverser Berufs-, Sozi-

al- und Altersschichten – vom Arbeiter bis zum Universitätsprofessor – feststellen. Es sollte daher ein explizites Ziel sein, diese soziale Durchmischung in den Siedlungen zu erhalten und damit eine fortschreitende Konzentration sozial schwacher Bevölkerungsgruppen in Plattenbausiedlungen nachhaltig zu verhindern. Voraussetzung dafür ist allerdings die Erhaltung und Erhöhung der Attraktivität der Siedlungen insbesondere für den Mittelstand durch geeignete umfassende Erneuerungsmaßnahmen.

### **Generationsgerechte Sanierung**

In den Wiener Plattenbausiedlungen insgesamt liegt sowohl der Anteil der unter-15-Jährigen als auch jener der über-60-Jährigen über dem Wiener Durchschnitt (GOLLNER u. KAPPELLER 2009, S. 113-114). Generell ist ein deutlicher Trend in Richtung Überalterung zu verzeichnen. Dieser Trend hat sich in den älteren Siedlungen (Siebenbürgerstraße, Bundesländerhof, Autokaderstraße) bereits vollzogen, in jüngeren Siedlungen zeichnet er sich ab. Die Dominanz einer bestimmten Altersgruppe stellt im Zeitverlauf höchst unterschiedliche Ansprüche an Architektur und Gestaltung (was etwa Wohnungsgrundrisse, Aufstiegsbehelfe oder die Ausgestaltung von Grünflächen anbelangt) und kann im Zeitverlauf zu einem sehr einseitigen Bedarf an adäquater Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Seniorenclubs etc.) führen. Bei Fortdauer der laufenden Entwicklung der Altersstruktur in Wiener Siedlungen wird verstärkt auf die Vermeidung einer Konzentration sozial schwacher älterer Menschen zu achten sein sowie auf die flexible Bereitstellung etwa mobiler Sozial- und Ärztedienste.

In allen Siedlungen – sowohl in Wien als auch in Bratislava – wurden bei den Erhebungen erhebliche Diskrepanzen zwischen den Ansprüchen von Jugendlichen an die Gestaltung und Ausstattung der Freizeitbereiche und der tatsächlichen Situation festgestellt. Die Versorgung von Jugendlichen mit adäquater Freizeitgestaltungsinfrastruktur stellt nach wie vor ein Problem dar. Bei den Befragungen in der Großfeldsiedlung bzw. am Rennbahnweg gab mehr als die Hälfte der Befragten an, dass es zu wenig Treffpunkte für Jugendliche gäbe (GOLLNER u. KAPPELLER 2009, S. 118-125). Konkret fehlen insbesondere Spiel- und Sportplätze sowie Lokale und Diskotheken und das obwohl in den vergangenen

Jahren in den meisten Siedlungen insbesondere im Bereich von Spiel- und Sportstätten beträchtliche Anstrengungen zur Verbesserung der Infrastruktur für Jugendliche unternommen wurden (ebenda). Die Rückgewinnung von Attraktivität für jüngere Bewohner und Familien insbesondere in älteren Siedlungen ist eine wesentliche Zukunftsfrage für die Plattenbausiedlungen.

### **Engagierte Beteiligung der Eigentümer und Mieter – Schlüssel zur erfolgreichen Plattenbausanierung**

Gewiss erfordern die vorgeschlagenen Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen auch eine professionelle Hausverwaltung und vor allem die Bereitschaft der Eigentümer und Mieter, sich an diesem Sanierungsplan zu beteiligen. Es ist unbestritten, dass durch umfassende Sanierungsmaßnahmen mit Partizipationsansatz, d.h. mit einer aktiven Teilnahme diverser institutioneller, aber auch nicht-institutioneller Gruppen, die als Vertreter der Bewohner (Mieter und Eigentümer) auftreten, neue Perspektiven für die Großsiedlungen entstehen können, die nicht zuletzt zur Korrektur vorhandener Negativbilder beitragen und dadurch auch das Selbstwertgefühl der Bewohner steigern können. Menschen, die auf ihren Stadtteil im weitesten Sinne stolz sind, zeigen letztlich auch mehr Engagement für ihre Wohnumgebung. Umgekehrt kann die Möglichkeit zur aktiven Teilnahme an der Entwicklung des Stadtteils zu steigender Wohnzufriedenheit führen.

Dabei müssen allerdings die unterschiedlichen Eigentums- und Besitzverhältnisse in den untersuchten Plattenbausiedlungen in Wien und Bratislava berücksichtigt werden. In Wien befinden sich rund 90 % der Wohnungen in den untersuchten Plattenbausiedlungen (mit mehr als 400 Wohneinheiten) im Besitz der Gemeinde Wien (WIENER WOHNEN 2003). Lediglich die Plattenbausiedlung Heinz-Nittel-Hof im 20. Wiener Gemeindebezirk wurde durch die Wohnbaugenossenschaft Gesiba errichtet, und ein kleiner Anteil an Wohnbaugenossenschaftswohnungen ist auch in der Siedlung Wiener Flur (23. Bezirk) zu finden.

In Bratislava wurden dagegen die Wohnungen seit den 1990er Jahren nachhaltig an die früheren Mieter verkauft. Deutlich zeigen sich die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse bei der Betrachtung der größten Plattenbausiedlung in Bratislava-Petržalka. Von

den insgesamt 15.048 Wohnungen, die sich 2001 im Besitz der Verwaltung des Stadtteils Petržalka befanden, sind es heute lediglich nur noch 769 Gemeindewohnungen. Die restlichen 14.279 Wohnungen sind bereits Eigentumswohnungen (ANDRASSY 2010). In dem für das Pilotprojekt „Umfassende Sanierung eines Wohnhauses in Bratislava-Petržalka, Beňadická 2“ ausgewählten Haus befinden sich alle 48 Wohnungen im Eigentum privater Personen. Auch hier sind aus den ursprünglichen Mietern die Eigentümer geworden. Während des Untersuchungs- und Planungsprozesses wurde daher ein besonderes Augenmerk auf die Eigentümeraktivierung und Eigentümerbeteiligung gelegt. Anhand einer anfänglich durchgeführten Befragung wurden Wünsche bzw. Interessen der Eigentümer erkundet. Mithilfe dieser wurden zusätzliche Problemzonen erfasst und in der Planung berücksichtigt.

Es hat sich allerdings gezeigt, dass den Veränderungen des politischen Systems und der Wohnungseigentumsverhältnisse die sich nur langsam wandelnden Einstellungen der Menschen und neue marktwirtschaftliche Bedingungen gegenüber stehen. Die neuen Wohnungseigentümer sind oft nicht bereit, manchmal auch nicht in der Lage, die Verantwortung für ihr Eigentum – nicht nur für die eigene Wohnung, sondern auch für das ganze Haus – zu übernehmen. Mangelnde Identifizierung der Bewohner mit ihrer Wohnumgebung und geringes Interesse an der Entwicklung der gesamten Siedlung als ihren Lebensraum ist offensichtlich. Daraus resultieren folgende Probleme: Konflikte um die Nutzung der Gemeinschaftsräume, der Verlust von nachbarschaftlicher Solidarität, unregelmäßige Zahlungen bzw. geringe Bereitschaft, ausreichende Beiträge in den Reparaturfonds zu leisten, Überforderung der Hausverwaltung.

Es wird ersichtlich, dass sowohl in Bratislava als auch in Wien neue Wege und Instrumentarien für eine engagierte Zusammenarbeit und Partizipation der Eigentümer und Mieter auf breiter Basis gesucht werden müssen. Die in Wien erarbeiteten Partizipationsmodelle können allerdings in Bratislava nur marginal – schon aufgrund unterschiedlicher Besitzverhältnisse – angewandt werden.

### Zusammenfassung

Es steht fest, dass in Zukunft die Hauptaufgabe des Bauwesens in Wien und Bra-

tislava nicht mehr der Neubau, sondern die Bestandspflege sein wird. Dies erfordert eine Neuorientierung in den Bereichen Zielsetzung und Mitteleinsatz in der Wohnbaupolitik. Massiv für eine Sanierungsoffensive sprechen dabei nicht zuletzt ökologische, wirtschaftliche und gesellschaftspolitische Argumente. Die gerade im Fall von Plattenbausiedlungen immer wieder diskutierte Vorgangsweise „Abriss und Neubau“ erscheint hier schon angesichts der Eigentumsverhältnisse unmöglich. Ziel muss es sein, die Vorteile von Sanierungen insbesondere auch bei schwierigen Eigentumsverhältnissen herauszuarbeiten und entsprechende Sanierungsanreize zu schaffen. Wichtig ist dabei die Entwicklung von sozial verträglichen Instrumenten.

Die Ergebnisse des Projektes zeigen, dass die Flexibilität der Plattenbauweise und der kompakte Baukörper eine effiziente – sowohl architektonische als auch bautechnische – Sanierung ermöglichen. Die Sanierung von Plattenbauten auf zumindest Niedrigenergiestandard ist aus bautechnischer und bauphysikalischer Sicht einfach durchführbar. Dadurch wird nicht nur die Wohn- und Lebensqualität erhöht, sondern es sind vor allem erhebliche Energieeinsparungspotenziale vorhanden. Neue, an die spezifische Situation in den neuen EU-Ländern angepasste Finanzierungskonzepte sind für die Sanierungsvorhaben allerdings essentiell. Massiv für eine Sanierungsoffensive sprechen nicht zuletzt ökologische, wirtschaftliche und gesellschaftspolitische Argumente. Die Abschätzung zukünftiger demographischer und sozioökonomischer Entwicklungen ist eine Voraussetzung für eine umfassende Plattenbausanierung.

Es müssen daher neue Wege der Kommunikation und Vermittlung zwischen Staat, Gemeinde, Hausverwaltung und Wohnungseigentümern gefunden werden. In Bratislava etwa muss auch die Option eines Rückverkaufs der Wohnungen an die Gemeinden, Genossenschaften usw. überlegt werden, d.h. dass Wohnungseigentümer, die diesen Status nicht willkommen heißen, die Möglichkeit bekommen, wieder in den Status eines Mieters zurückzukehren, indem sie ihre Wohnungen verkaufen. Es sollten Finanzierungsinstrumente und Fördermaßnahmen entwickelt werden, die sowohl zur architektonischen und bautechnischen, als auch zur wirtschaftlichen Aufwertung des Hauses führen.

Die privaten Initiativen, so auch die Wohnungsgenossenschaften, sollten im Hinblick auf die Bildung neuen Wohnraums im Zuge der Sanierung gefördert werden. Internationale Vernetzung und Know-how-Transfer im Bereich der umfassenden Plattenbausanierung kann zur Lösung dieser Problematik wesentlich beitragen.

Das Projekt zeigt, dass die Grundlagenforschung das Potenzial hat, praxisorientierte Projekte in Zusammenarbeit u.a. mit der Wirtschaft, den Architekturschaffenden und der angewandten Forschung zu entwickeln und dadurch zu einer qualitativ neuen Wahrnehmung diverser Stadtentwicklungsprozesse in Wien und Bratislava wesentlich beizutragen.

### Literaturverzeichnis

- ANDRASSY L. (2010). Mitteilung des Pressesprechers des Stadtteils Petržalka. E-mail vom 23. September 2010.
- BACOVÁ, A., J. HUEMER, V. KAPPELLER, B. PUŠKÁR u. C. GOLLNER (2009): Pilotprojekt – Umfassende Sanierung eines Wohnblocks in Bratislava-Petržalka. In: KAPPELLER, V. (Hrsg.): Plattenbausiedlungen. Erneuerung des baukulturellen Erbes in Wien und Bratislava. Stuttgart, S. 144-207.
- BUNDESPOLIZEIDIREKTION WIEN (Hrsg.) (2004a): Auswertung der Kriminalpolizeilichen Lokalevidenz in Bezug auf „Plattensiedlungen“. Bericht. Sachbearbeiter: Thomas Frank. Wien.
- BUNDESPOLIZEIDIREKTION WIEN (Hrsg.) (2004b): Sonderauswertung der Kriminalstatistik 2004. Wien.
- GOLLNER, C. u. V. KAPPELLER (2009): Bevölkerungsstruktur, Wohnzufriedenheit und soziales Zusammenleben im Wiener Plattenbau. In: KAPPELLER, V. (Hrsg.): Plattenbausiedlungen. Erneuerung des baukulturellen Erbes in Wien und Bratislava. Stuttgart, S. 108-125.
- GOLLNER, C. u. V. MAYER (2006a): Demographische und sozioökonomische Strukturen im Wiener Plattenbau. (= PWB Endbericht, Band 5). Wien.
- GOLLNER, C. u. V. MAYER (2006b): Befragungen zur Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Plattenbausiedlungen in Wien. (= PWB Endbericht, Band 6). Wien.
- HUEMER, J. u. V. KAPPELLER (2009). Das Phänomen Plattenbau in Wien. In: KAPPELLER, V. (Hrsg.): Plattenbausiedlungen.

- gen. Erneuerung des baukulturellen Erbes in Wien und Bratislava. Stuttgart, S. 66-87.
- KAPELLER, V. (Hrsg.) (2009): Plattenbausiedlungen. Erneuerung des baukulturellen Erbes in Wien und Bratislava. Stuttgart.
- KAPELLER, V. u. C. GOLLNER (2009): Studentenwettbewerb „Plattenbausiedlungen – moderne Wohnstätten von morgen.“ In: KAPELLER, V. (Hrsg.): Plattenbausiedlungen. Erneuerung des baukulturellen Erbes in Wien und Bratislava. Stuttgart, S. 128-141.
- MAYER, V. (2002): Wohnpräferenzen von Jugendlichen in Wien. Ein Beitrag zur Kultur- und Sozialgeographie des Wohnens. ISR-Forschungsberichte 27. Verlag der ÖAW. Wien.
- MAYER, V. (Hrsg.) (2006a): Plattenbausiedlungen in Wien und Bratislava zwischen Vision, Alltag und Innovation. Ausstellungskatalog. Wien.
- MAYER, V. (Hrsg.) (2006b): Plattenbausanierung in Wien und Bratislava. Neues Leben in alten Strukturen. Ausgewählte Beiträge der Tagung „Plattenbausanierung in Wien und Bratislava. Neues Leben in alten Strukturen.“, Österreichische Akademie der Wissenschaften, 14./15. Juni 2005. (= Plattenbausanierung Wien-Bratislava/PWB-Schriftenreihe 1, hrsg. von V. MAYER). Wien.
- MAYER, V. (Hrsg.) (2006c): Studentenwettbewerb. Plattenbausiedlungen – moderne Wohnstätten von morgen. (= PWB-Endbericht, Band 2). Wien.
- MAYER, V. (2006d): Positive Aspekte des Wohnens im Plattenbau. Sind die Plattenbausiedlungen besser als ihr Image? In: MAYER, V. (Hrsg.): Plattenbausiedlungen in Wien und Bratislava zwischen Vision, Alltag und Innovation. Ausstellungskatalog (= Plattenbausanierung Wien-Bratislava/PWB-Schriftenreihe 1). Wien, S. 145-158.
- MAYER, V. (2006e): Wiener Wohnkultur zur Zeit des Plattensiedlungsbaus. In: MAYER, V. (Hrsg.): Plattenbausiedlungen in Wien und Bratislava zwischen Vision, Alltag und Innovation. Ausstellungskatalog. Wien, S. 94-120.
- MAYER, V. u. C. GOLLNER (2006): Plattenbausiedlungen: Fachkritik und Bewohnermeinung. In: MAYER, V. (Hrsg.). Plattenbausiedlungen in Wien und Bratislava zwischen Vision, Alltag und Innovation. Wien, S. 130-144.
- MORAVČÍKOVÁ et al. (2009): Zur Geschichte der Plattenbausiedlungen in Bratislava. In: KAPELLER, V. (Hrsg.): Plattenbausiedlungen. Erneuerung des baukulturellen Erbes in Wien und Bratislava. Stuttgart, S. 90-105.
- PASSIVHAUS-PLATTFORM DER KLIMASCHUTZREGION HANNOVER (2010): <http://www.passivhaus-plattform.de/Gebäudeform>.
- PÖHN, C. (Dezember 2006): Studie (Endbericht) über Plattenbausanierung in Petržalka (SK). Bearbeitet von Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien, MA39 im Auftrag des Instituts für Stadt- und Regionalforschung.
- STATISTIK AUSTRIA (Hrsg.) (2004): Gebäude- und Wohnungszählung 2001. Wien.
- STATISTIK AUSTRIA (Hrsg.) (2004): Volkszählung 2001. Wien.
- STATISTIK AUSTRIA & MAGISTRAT DER STADT WIEN, MA 18 (2005a): Gebäude und Wohnungszählung 2001. Daten auf Baublockebene. Wien.
- STATISTIK AUSTRIA & MAGISTRAT DER STADT WIEN, MA 18 (2005b): Volkszählung 2001. Daten auf Baublockebene. Wien.
- ŠSTATISTICKÝ ÚRAD SR (2010): <http://portal.statistics.sk/showdoc.do?docid=3914>.
- TROJAN, M. (2006): THEWOSAN – die geförderte THERmisch-energetische WohnhausSANierung in Wien. In: MAYER, V. (Hrsg.): Plattenbausanierung in Wien und Bratislava. Neues Leben in alten Strukturen. Ausgewählte Beiträge der Tagung „Plattenbausanierung in Wien und Bratislava. Neues Leben in alten Strukturen“, Österreichische Akademie der Wissenschaften, 14./15. Juni 2005 (= Plattenbausanierung Wien – Bratislava/PWB – Schriftenreihe, Band 1, hrsg. von V. Mayer). Wien, S. 179-186.
- WIENER WOHNEN (2003): Auflistung Fertigteilbauten. (Manuskript).

Mag. Dr. VERA KAPELLER  
Österreichische Akademie der Wissenschaften  
Institut für Stadt- und Regionalforschung  
Postgasse 7/4/2  
A-1010 Wien  
Österreich  
[vera.kapeller@oeaw.ac.at](mailto:vera.kapeller@oeaw.ac.at)